



15.0001977
Uitgaande documenten gemeente Sluis

Postadres:
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Bezoekadres:
Nieuwstraat 22
4501 BD Oostburg

Telefoon 140117
Telefoon +31 (0)117 457 000
Telefax +31 (0)117 452 241

IBAN: NL65RABO0147823005
Swift: RABONL2U
BTW-nummer: 811046321B01

www.gemeentesluis.nl
info@gemeentesluis.nl

Aan de Bruijne Agro
t.a.v. de heer P.W.A. de Bruijne

Badhuisweg 68

4506 BD Cadzand

ons kenmerk : 14.0008119-ED - 15. 1377
uw brief d.d. : 23 mei 2014 (datum ontvangst aanvraag)
uw kenmerk :
behandeld door : H. Verhage
doorkiesnummer : 0117 - 457 216
onderwerp : Verleende omgevingsvergunning
bijlage(n) : diversen

Datum besluit,
Verzending,

27 JAN. 2015
11 FEB. 2015

Geachte heer De Bruijne,

Op 23 mei 2014 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een akkerbouwbedrijf met bedrijfswoning met de volgende activiteiten:

- *Activiteit Bouw* bouw akkerbouwbedrijf met bedrijfswoning
- *Activiteit afwijking bestemmingsplan* vestigen nieuw agrarisch bedrijf
- *Activiteit Inrit/uitweg* aanleg nieuwe uitrit
- *Activiteit Milieu* nieuwbouw akkerbouwbedrijf

De aanvraag gaat over Molenweg 19 A te Zuidzande. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer UV-2014121. In deze brief informeren wij u over de beslissing die wij op deze aanvraag hebben genomen.

Verlenen omgevingsvergunning

Voor de activiteit uitrit is het waterschap Scheldestromen het bevoegd gezag. Daarom hebben wij dit deel van de aanvraag ter afhandeling aan het waterschap doorgezonden.

Voor de activiteit milieu kan in dit geval worden volstaan met een milieumelding. Deze melding heeft u inmiddels ingediend.

Daarom worden deze twee onderdelen van uw aanvraag niet verder behandeld.

Wij hebben, gelet op artikel 2.1 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, besloten de omgevingsvergunning voor het overige te verlenen.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij hebben de aanvraag voor de activiteit bouwen getoetst aan artikel 2.10 en voor de activiteit afwijking bestemmingsplan aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de gehele aanvraag tevens aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Zienswijzen

Wij hebben de aanvraag en de ontwerpbeslissing met bijbehorende stukken overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 21 augustus 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens die periode zijn zienswijzen ingekomen. Op 29 september 2014 heeft Den Hollander Advocaten te Middelharnis namens 19 cliënten een zienswijze ingediend en op 1 oktober 2014 heeft de Natuurbeschermingsvereniging 't Duumpje West Zeeuws-Vlaanderen een zienswijze ingediend. De zienswijzen zijn op tijd ingediend en dus ontvankelijk.

De ingediende zienswijzen zijn nagenoeg inhoudelijk en tekstueel gelijk. Daarom worden de zienswijzen hieronder gezamenlijk behandeld. Eén aanvullend argument van reclamant 2 komt aan het einde aan de orde.

Reclamant 1 en 2 (Samenvatting)

Reclamanten stellen het volgende:

2.1. Strijd met Omgevingsplan 2012-2018 provincie Zeeland

2.1.1. Nieuwvestigingsbeleid: dat het realiseren van een nieuw agrarisch bouwvlak aan de Molenweg 19a te Zuidzande in strijd is met het nieuwvestigingsbeleid, omdat niet wordt voldaan aan een drietal voorwaarden die gelden voor nieuwvestiging (geen vrijkomende agrarische bouwvlakken beschikbaar, advies van de Agrarische Adviescommissie Zeeland (AAZ) over bedrijfseconomische noodzaak en bijdrage sanering opstallen elders);

2.1.2. dat de motivering waarom wordt afgeweken van het AAZ-advies ontbreekt, dat gebruik gemaakt moet worden van vrijgekomen agrarische of voormalig agrarische bedrijfslocaties en dat de noodzaak tot nieuwvestiging ontbreekt én dat het ontwerpbesluit gebrekkig is gemotiveerd en onzorgvuldig voorbereid;

2.1.3. Sanering opstallen elders: gemeente heeft het ruimte voor ruimte beleid niet uitgewerkt in eigen beleid en geen eigen beleid voor nieuwe agrarische bouwvlakken, wat willekeur oplevert en strijd met de rechtszekerheid;

In het omgevingsplan is opgenomen dat het moet gaan om sanering van de volledige agrarische opstallen. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat slechts 4 van de 7 stallen worden gesloopt;

dat een overeenkomst is afgesloten tussen aanvrager en gemeente Hulst, maar deze is niet terug te vinden in de stukken, dus geen garanties. Bovendien is een overeenkomst onvoldoende om de sloop te garanderen. Een voorwaardelijke verplichting moet worden opgenomen in het bestemmingsplan. Het moet bestemmingsplanmatig zijn gewaarborgd. Reclamanten vragen zich af of de gekozen procedure wel is toegelaten, omdat o.a. de vraag zich voordoet welke gemeente de voorwaardelijke verplichtingen in het bestemmingsplan moet opnemen;

2.1.4. Landschappelijke inpassing: dat in het Omgevingsplan uitgegaan wordt van een 10 meter brede beschermende groengordel. Uit de bijlage blijkt dat wordt voorzien in een 5 meter brede windsingel, wat geen gelijkwaardig alternatief is. Bovendien ontbreekt de overeenkomst landschappelijke inpassing, waarvoor eveneens geldt dat een voorwaardelijke verplichting dient te worden opgenomen. Reclamanten komen tot de conclusie dat het bouwplan in strijd is met het omgevingsplan;

2.2 Ruimtelijke onderbouwing gebrekkig

2.2.1. dat het gemeentelijk beleid voor compensatiewoningen ten onrechte is toegepast en het bouwplan niet voldoet aan de voorwaarden die het beleid stelt. Er is geen ruimtelijke kwaliteitswinst en het totale bouwvolume neemt niet af; (geen ruimtelijke kwaliteitswinst in de gemeente Sluis omdat Badhuisweg behouden blijft)

2.2.2. Nationaal Landschap; dat in de ruimtelijke onderbouwing niet wordt aangetoond dat en hoe het bouwplan de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap behoudt of versterkt;

2.2.3. Verkeer; dat in de ruimtelijke onderbouwing te weinig aandacht is besteed aan het aspect verkeer;

2.3 Strijd met anti dubbeltelbepaling: dat er strijd is met de anti-dubbeltelbepaling, vanwege het toestaan van een extra bedrijfswoning, danwel tweede bedrijfswoning behorende bij het perceel Molenweg 20.

Reclamant 2 verwijst verder nog naar de internetsite gemeente.nu, waar wordt verwezen naar een rapport van onderzoeksinstituut Alterra d.d. 14 maart 2014.

In dat rapport wordt aandacht gevraagd voor de verwachting dat in de komende 20 jaar veel agrarische bedrijven zullen stoppen en dat daarmee voor vervolggebruik ongeschikte gebouwencomplexen vrij zullen komen. Op basis daarvan concludeert reclamant dat nieuwvestiging in flagrante strijd is met duurzame plattelandsontwikkeling.

Reactie naar aanleiding van de zienswijzen

Reclamant 1 en 2

2.1. Strijd Omgevingsplan 2012-2018

2.1.1. Nieuwvestigingsbeleid

Het standpunt van bezwaarmakers dat er strijd zou zijn met het Omgevingsplan 2012-2018 is niet correct. Er is uitvoerig overleg gevoerd met de provincie over dit initiatief. De provincie is akkoord gegaan met dit verzoek omdat de provincie van mening is dat het verzoek past in het Omgevingsplan. Vervolgens is het verzoek in het kader van het vooroverleg aan de provincie toegestuurd. De provincie heeft hierop geen opmerkingen gegeven. Het verzoek past dus in het provinciale beleid.

Het Omgevingsplan is overigens beleid van de provincie ex artikel 2.2 Wro. Het betreft hier beleid zonder juridische binding. Strijd met het Omgevingsplan zou daarmee op zichzelf dan ook geen (juridische) reden zijn om een plan in strijd met goede ruimtelijke ordening te achten.

De verwijzing van reclamant 1 naar Artikel 1 lid 3 van de Verordening Ruimte is niet correct. In Artikel 1.1. lid 4 wordt nieuwvestiging gedefinieerd. Hoewel initiatiefnemer al jarenlang een akkerbouwbedrijf exploiteert is dit initiatief gebaseerd op het beleid voor nieuwvestiging in combinatie met het ruimte voor ruimte beleid.

Voorwaarden nieuwvestiging

Initiatiefnemer heeft de gemeente verzocht medewerking te verlenen aan de nieuwvestiging van zijn akkerbouwbedrijf aan de Molenweg 19a in Zuidzande. Daarbij dient volgens het provinciaal agrarisch vestigingsbeleid voldaan te worden aan de volgende drie voorwaarden:

1. De desbetreffende gemeente kan aantonen dat er géén vrijkomende agrarische bouwblokken (vab's) beschikbaar zijn
2. Uit een advies van de AAZ blijkt de bedrijfseconomische noodzaak
3. Een bijdrage wordt geleverd in de sanering van agrarische opstallen elders

2.1.2. Vrijkomende agrarische bouwblokken beschikbaar; bedrijfseconomische noodzaak nieuwvestiging ontbreekt

De AAZ heeft in 2009 geconcludeerd dat een forse uitbreiding van de agrarische bedrijfsbebouwing noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering en dat ze het elders voortzetten van de bedrijfsvoering onderschrijft.

Uit het toenmalige AAZ-advies werd duidelijk dat verplaatsing bedrijfseconomisch noodzakelijk was. De noodzaak om te verplaatsen is in de tussentijd alleen groter geworden wegens het niet meer kunnen beschikken over de gebouwen en locatie aan de Badhuisweg gedurende een belangrijk deel van het jaar doordat de recreatieve tak op die locatie inmiddels beheerd wordt door een derde partij. Het door reclamant gestelde ontbreken van een bedrijfseconomische noodzaak kan dan ook niet worden onderschreven.

Verder adviseert de AAZ in haar advies, dat bij verplaatsing/vestiging van agrarische bedrijven in beginsel wordt uitgegaan van gebruikmaking van een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie of van een voormalige agrarisch locatie waar al dan niet een agrarisch bouwvlak aanwezig is. Na (en ook al voor) dit advies van de AAZ uit 2009 is geruime tijd (tot eind 2010) gezocht naar een (voormalig) agrarisch bouwvlak. Dit is aangetoond middels bijlage 3 van de ruimtelijke onderbouwing, waaruit blijkt dat diverse locaties in overweging zijn genomen maar niet geschikt bleken. Uit de zienswijze blijkt niet, dat de door enkele omwonenden aangedragen locaties ook daadwerkelijk geschikte locaties zou betreffen.

De gemeente is evenals de AAZ van mening is dat vestiging op een vrijkomend agrarisch bouwvlak de voorkeur verdient boven het realiseren van een nieuw agrarisch bouwvlak.

Daarom heeft de gemeente, in navolging van provinciaal beleid, aan initiatiefnemer de voorwaarde opgelegd dat gekeken diende te worden naar de mogelijkheden van vestiging op een (voormalig) agrarisch bouwvlak. De initiatiefnemer heeft gedurende een aantal jaren gezocht en uiteindelijk is de conclusie getrokken dat er, om uiteenlopende redenen zoals aangegeven in bijlage 3, geen geschikt bouwvlak beschikbaar is. Op basis van het aangeleverde onderzoek is de gemeente van mening dat ondernemer voldoende heeft aangetoond dat er geen geschikte vrijkomende locaties beschikbaar zijn. De gemeente acht deze conclusie niet onredelijk. De gemeente wijkt dus niet af van het advies van de AAZ, maar is van mening dat op basis van uitgevoerd onderzoek geen geschikte vrijkomende locaties beschikbaar zijn. Gezien de bedrijfseconomische noodzaak is de gemeente van mening dat de ondernemer dan vervolgens de mogelijkheid gegeven dient te worden tot nieuw vestiging, mits uiteraard aan de overige voorwaarden wordt voldaan.

Gebrekkige beschikking

Reclamanten stellen dat de beschikking gebrekkig is gemotiveerd en onzorgvuldig is voorbereid. De gemeente is dat niet eens met reclamanten. In een beschikking staat of de gemeente een aanvraag toekent, afwijst of niet in behandeling neemt en de reden daarvoor. Tevens staat in de beschikking hoe een initiatiefnemer bezwaar kan maken als deze het niet eens is met de inhoud. Deze onderdelen zijn opgenomen in de betreffende beschikking. Overige motivering komt terug in de ruimtelijke onderbouwing, zo ook een toelichting op het advies van de agrarische adviescommissie.

2.1.3. Sanering opstallen elders

De stelling dat er geen gemeentelijk beleid is ontwikkeld voor de ruimte voor ruimte regeling is onjuist. In het bestemmingsplan Buitengebied is deze regeling verwerkt in de toelichting van hoofdstuk 5.7 en in de regels zit deze regeling opgenomen in artikel 28.6.2. Deze regeling richt zich echter specifiek op woningen. Omdat het hier een uitzonderlijke situatie betreft (het gaat niet om woningen, maar om een agrarisch bouwvlak) is maatwerk toegepast, waarbij aansluiting is gezocht bij het provinciaal beleid.

Ook betreffende het beleid voor nieuwe agrarische bouwblokken is gemeentelijk beleid opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied. In hoofdstuk 5.3 is opgenomen dat slechts in uitzonderingssituaties ruimte geboden wordt voor de realisatie van nieuwe agrarische bouwvlakken en dat hiervoor maatwerk geboden kan worden. Hierbij is geen sprake van willekeur of strijdigheid met de rechtszekerheid, juist omdat vooraf niet bekend is om welke locaties het gaat en wij deze ook niet bij voorbaat wensen aan te wijzen. Bij elk verzoek zal in een ruimtelijke onderbouwing moeten worden aangetoond dat de locatie voor nieuwvestiging geschikt is en geen belemmeringen oplevert voor natuur, milieu, omgeving e.d.

Het Omgevingsplan Zeeland beperkt zich tot beleid op hoofdlijnen en biedt de gemeenten daarbinnen meer ruimte voor lokale afweging. Dit biedt ruimte om maatwerk te realiseren bij concrete initiatieven. Dit krijgt onder meer vorm binnen het beleid voor ruimte voor ruimte, verevening, landschappelijke inpassing en ontwikkelen met deskundig advies. Na de conclusie dat er geen geschikte vrijkomende agrarische bedrijfslocaties beschikbaar waren hebben gemeente en provincie in overleg met de initiatiefnemer mogelijke locaties om ruimte voor ruimte toe te passen onderzocht.

Met betrekking tot de verevening heeft de provincie een handreiking opgesteld die door gemeenten is onderschreven. De handreiking biedt uitgangspunten hoe het principe van verevening kan worden toegepast. Ruimte wordt geboden aan gemeente om in concrete situaties maatwerk toe te passen. De wijze waarop de gemeente meewerkt aan dit initiatief is een invulling van de maatwerkruimte die de provincie biedt. De provincie heeft hiermee ingestemd.

De slooplocatie betreft een varkensbedrijf aan de Zorgdijk in Nieuw Namen. Het betreft hier een uitzonderlijke situatie, omdat het gesaneerde bedrijf op de grens ligt van gemeente Hulst en de Belgische gemeente Beveren. Op Nederlands grondgebied wordt de volledige bebouwing gesaneerd, het volledige bouwvlak verwijderd en de bestemming gewijzigd

waardoor er op deze locatie geen nieuw intensieve veehouderij of agrarisch bedrijf kan worden gevestigd. Alle opstallen (1860 m²) van het varkensbedrijf in Nieuw Namen worden gesloopt. Een eventuele gewenste sloop van opstallen in Kieldrecht valt niet af te dwingen op basis van Nederlandse regelgeving.

Procedure

De gemeente is vrij in de keuze tussen meewerken aan een initiatief met toepassing van een bestemmingsplanprocedure of het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan. In de Wro is geen hiërarchie opgenomen tussen deze instrumenten. Wat betreft de sloop dient er een garantie te zijn dat deze ook daadwerkelijk plaatsvindt. Als de gemeente een bestemmingsplan had opgesteld dan ligt het voor de hand om een voorwaardelijke verplichting op te nemen (2 wegen leer). Nu de gemeente een omgevingsvergunning verleent, dient de sloop anderszins gegarandeerd te worden. In het voorliggende geval wordt dit door middel van overeenkomsten gedaan.

Privaatrechtelijke overeenkomsten, afgesloten tussen de 'sloper' en gemeente Hulst, 'sloper' en initiatiefnemer en initiatiefnemer en gemeente Sluis zijn niet algemeen inzichtelijk en derhalve niet bijgesloten bij de stukken van de gemeente Sluis. Vanuit de gemeente zijn echter alle overeenkomsten ingezien en geconcludeerd dat een aanzienlijke vereveningsbijdrage wordt geleverd en de sloop gegarandeerd is. Gezien de door reclamanten ingediende zienswijze stellen wij hieronder een zakelijke beschrijving van de afgesloten overeenkomsten beschikbaar.

- a. In de privaatrechtelijke overeenkomst afgesloten tussen de gemeente Hulst en dhr. Van de Hoogen (eigenaar van het perceel te Nieuw Namen) is vastgelegd dat hij voor de oude opstallen een sloopvergunning dient aan te vragen, de oude opstallen dient te slopen en er geen nieuwe opstallen op het perceel Zorgdijk te Nieuw Namen gerealiseerd mogen worden. De gemeente Hulst zal tevens zorg dragen voor waarborging in het bestemmingsplan (verwijderen bouwvlak en iv bestemming). De sloopvergunning is inmiddels verleend en het bestemmingsplan is inmiddels aangepast: de bestemming is teruggebracht tot agrarisch zonder bouwvlak.
- b. In een overeenkomst tussen de heren Van de Hoogen en De Bruijne is vastgelegd dat de heer De Bruijne de bouwtitels die ontstaan bij de sloop van varkensstallen in Nieuw-Namen aankoopt. Hij zal een deel van de kosten betalen zodra hij met de gemeente Sluis de anterieure overeenkomst heeft getekend. De heer Van de Hoogen zal vervolgens de stallen slopen waarna de heer De Bruijne het resterende bedrag zal uitbetalen.
- c. In een overeenkomst tussen de gemeente Sluis en de heer De Bruijne is gewaarborgd dat de heer De Bruijne
 1. Aanvraag omgevingsvergunning indient voor bouwplan Molenweg
 2. voorafgaand aan het verkrijgen van de definitieve WABO beschikking een anterieure overeenkomst tekent met de gemeente Sluis waarin het kostenverhaal voor procedures, landschappelijke inpassing en planschade wordt gewaarborgd.

Gezien de waarborging in de overeenkomsten, de reeds uitgevoerde acties en sterke intentie van initiatiefnemers het plan te realiseren loont het niet een voorwaardelijk verplichting op te nemen in een van de bestemmingsplannen. De volgorde van verplichtingen en de daaraan gekoppelde boetes waarborgt de sloop en wegbestemming. Het bestemmingsplan Buitengebied Hulst is overigens aangepast, de bebouwing is wegbestemd.

Tijdspad

In eerste instantie (begin 2011 tot half 2011) is gekeken naar een andere locatie, deze bleek bij nader inzien niet beschikbaar voor ruimte voor ruimte zodat ter plaatse toch een initiatief ontwikkeld kon worden. Daarna is de locatie Nieuw Namen in beeld gekomen.

Nadat eenmaal de keuze was gemaakt gebruik te maken van de ruimte voor ruimte regeling en de conclusie was getrokken dat er geen geschikte vrijkomende agrarische bedrijfslocaties beschikbaar waren is initiatiefnemer gestopt met een verdere zoektocht naar bestaande locaties. Het doorlopen van een dergelijk traject kost immers veel tijd, inspanning en daarmee geld.

De aanloop tot het sluiten van de overeenkomsten heeft vervolgens geruime tijd geduurd. Een dergelijke uitruil van ontwikkelingsmogelijkheden was voor alle partijen nieuw. Ook omdat de sloop- en bouwlocatie gelegen zijn in twee verschillende gemeentes heeft het afstemmen van de overeenkomsten en het waarborgen van de volgorde van de ruimtelijke ordening veel tijd gekost. De eerste overeenkomsten over de ruimte voor ruimte regeling zijn gesloten in 2012.

Dit deel van de zienswijzen leidt niet tot een aanpassing van het plan;

2.1.4. Landschappelijke inpassing

Op grond van provinciaal beleid dienen nieuwe ontwikkelingen aan te sluiten bij het bestaande karakter van het landschap. Als algemeen uitgangspunt geldt daarom dat een nieuwe ontwikkeling zodanig in het landschap moet worden ingebed dat het als een logisch onderdeel deel uitmaakt van het landschap. Als uitgangspunt is in het provinciaal beleid een 10 meter brede afschermdende groengordel genoemd. Ook hier kan de gemeente maatwerk leveren. In de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied Sluis wordt in hoofdstuk 7.3 verwezen naar de Richtlijn Erfbeplanting die is weergegeven in bijlage 11. Ook is in de toelichting opgenomen dat indien door een gecertificeerde landschapsarchitect een beplantingsplan wordt opgesteld volstaan kan worden met een strook van 5 meter. In het voorliggende geval heeft de gemeente hiervan gebruik gemaakt. De gemeente heeft een erfbeplantingsplan laten opstellen dat als een volwaardig alternatief wordt gezien voor een 10 meter brede afschermdende groengordel. Aanplant, onderhoud en instandhouding wordt gewaarborgd in een anterieure overeenkomst. Hiermee wordt voldaan aan het provinciale beleid.

Dit deel van de zienswijzen geeft derhalve geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

2.2. Ruimtelijke onderbouw gebrekkig

2.2.1. Beleid (compensatie)woningen ten onrechte toegepast

Reclamanten merken op dat de aansluiting bij het beleid voor compensatiewoningen onjuist is, omdat deze niet is bedoeld voor het realiseren van nieuwe agrarische bouwvlakken. In de ruimtelijke onderbouw, onder het kopje gemeentelijk beleid Ruimte voor ruimte in 2.1.3., is toegelicht waarom het beleid voor compensatiewoningen is vernoemd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening heeft de gemeente gekozen voor maatwerk waarbij wordt voortgeborduurd op het beleid voor de compensatiewoningen. Het leveren van maatwerk houdt in dat gemotiveerd wordt afgeweken van het geformuleerde beleid. Daarbij is aangegeven dat voor dit initiatief maatwerk is geleverd omdat het niet geheel passend is binnen het bestemmingsplan. Het provinciaal en gemeentelijk beleid vormt de kapstok voor dit maatwerk. Om duidelijk te maken dat het initiatief dicht bij en in het verlengde ligt van dit geformuleerde gemeentelijk beleid is het wel opgenomen. De gemeente is van oordeel dat dit initiatief voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en is daarom bereid er medewerking aan te verlenen in afwijking van het bestemmingsplan.

In principe compensatie op dezelfde locatie

Herbouw op *in principe* dezelfde locatie is een formulering die voorkomt uit het provinciaal beleid. In principe geeft aan dat goede argumenten kunnen leiden tot andere conclusies.

De locatie leent zich niet om op dezelfde locatie te compenseren. De locatie in Nieuw Namen ligt teveel ingeklemd. Herbouw op die locatie zou leiden tot allerlei knelpunten. Daarom heeft de gemeente Hulst in overleg met de provincie Zeeland besloten dat herbouw elders mag plaatsvinden daarom zijn deze 'bouwtitels' op de markt gekomen. Vorenstaande is eigenlijk minder van belang omdat er de keuze is gemaakt te slopen in de gemeente Hulst en te herbouwen in de gemeente Sluis. Daarmee is op dit punt afgeweken van het *in principe*.

Er mogen geen belemmeringen ontstaan voor agrarische bedrijven in de omgeving

Met de gevonden herbouwlocaties in de gemeente Sluis ontstaan geen belemmeringen voor de agrarische bedrijven in de omgeving.

In het provinciaal of gemeentelijk beleid zijn geen minimale afstanden tot bestaande agrarische bedrijven opgenomen. De VNG brochure *Bedrijven en Milieuzonering* stelt in haar richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten voor akkerbouwbedrijven een afstand van tenminste 30 m. Hieraan voldoet het initiatief ruimschoots. Er zullen daarmee geen belemmeringen voor agrarische bedrijven in de omgeving ontstaan. In aanvulling daarop heeft initiatiefnemer in zijn bouwplan extra onderdelen opgenomen om mogelijke overlast voor omwonenden verder te beperken (bijvoorbeeld akoestische maatregelen in loods).

Medewerking aan het initiatief wordt verleend door het leveren van maatwerk en het voeren van deze procedure voor afwijken van het bestemmingsplan. Het provinciaal en gemeentelijk beleid waaronder dat voor (compensatie)woningen dient daarbij als kapstok. Het initiatief past binnen het provinciaal beleid. De gemeente kiest ervoor op onderdelen van het eerder, niet specifiek voor een dergelijk initiatief, geformuleerde gemeentelijk beleid af te wijken en daar maatwerk voor te leveren. De gemeente sluit daarbij aan bij het provinciaal beleid voor ruimte voor ruimte; het uitruilen van ontwikkelingsmogelijkheden, in dit geval het verplaatsen van een agrarisch bedrijf naar een nieuwe locatie / nieuwvestiging. Hierbij is een redelijke belangenafweging gemaakt waarbij niemands belangen onevenredig worden geschaad.

Ruimtelijke kwaliteitswinst

Reclamanten stellen dat er geen ruimtelijke kwaliteitswinst wordt geboekt in de kustzone of in de gemeente Sluis. Er is wel degelijk sprake van kwaliteitswinst. Enerzijds omdat de agrarische activiteiten verdwijnen van de Badhuisweg. Dat uit zich onder andere in het feit dat de verkeersluw ingerichte Badhuisweg wordt ontlast van landbouwverkeer en verkeer ten behoeve van de landbouwactiviteiten op de bedrijfslocatie Badhuisweg, dit is ruimtelijk zeer relevant. Het sluit goed aan bij het beleidsuitgangspunt de kustzone meer voor recreatie en natuur te bestemmen.

In dit traject is de ruimtelijke kwaliteitswinst breder ingestoken in Zeeuws Vlaanderen. In de gemeente Hulst worden de verouderde, niet meer bruikbare en detonerende varkensstallen in Nieuw Namen gesloopt en wegbestemd. In de regeling voor (compensatie) woningen is opgenomen dat bij de uiteindelijke afweging een beoordeling zal moeten plaatsvinden van de te bereiken kwaliteitswinst. Een punt van afweging daarin kan ook zijn milieu. Door het staken van het varkensbedrijf wordt tevens een stevige milieuwinst geboekt.

Totale bouwvolume dient af te nemen

Het totale bouwvolume neemt niet af. Deze algemene regeling is opgezet voor de bouw van compensatiewoningen waarbij het uitgangspunt is dat grote oppervlaktes schuren/stallen worden gesloopt en er altijd een kleinere oppervlakte van woningen teruggebouwd mag worden.

Dat de bedrijfswoning aan de Badhuisweg niet wordt gesloopt is irrelevant aangezien deze bedrijfswoning op een recreatief bouwvlak is gelegen en niet valt onder de noemer onbruikbare of niet waardevolle bebouwing of voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen. Deze zou daarmee niet in aanmerking komen voor ruimte voor ruimte. In deze specifieke situatie gaat het om een uitruil van ontwikkelingsmogelijkheden, verplaatsen van een agrarisch bedrijf naar een nieuwe locatie, zoals omschreven in het Omgevingsplan 2012-2018; een intensieve veehouderij bestemming in ruil voor een grondgebonden agrarische bestemming en in verband met financiële uitvoerbaarheid van het project één compensatietitel voor een woning.

Dit deel van de zienswijzen geeft derhalve geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

2.2.2. Nationaal Landschap

De provincie draagt verantwoordelijkheid voor het behoud van de kwaliteiten met een provinciaal belang. Deze zijn benoemd en vastgelegd op Kaart 14 van het Omgevingsplan en wettelijk geborgd in de verordening ruimte provincie Zeeland (kaart 11). Door het bouwplan worden geen kwaliteiten met een provinciaal belang geschaad.

Het omgevingsplan verzet zich niet tegen de vestiging van dit akkerbouwbedrijf op basis van een uitruil van ontwikkelingsmogelijkheden (rvr). De sociaal-economische ontwikkeling wordt bevorderd door een vitaal landbouwbedrijf toe te voegen. Het behoud van kwaliteit gaat prima samen met het vitaliseren van het platteland. Juist ook omdat het initiatief niet ten koste gaat van de benoemde kernkwaliteiten van het Nationaal landschap omdat deze niet aanwezig zijn op initiatieflocatie.

Dit deel van de zienswijzen leidt niet tot een aanpassing van het plan.

2.2.3. Verkeer

Wegprofiel

De Molenweg is buiten de bebouwde kom een erftoegangsweg (obv wegcategoriseringsplan) met een snelheidsregime van 60 km/u. Zoals gezegd is het Waterschap Scheldestromen eigenaar van het wegvak buiten de bebouwde kom. De erftoegangsweg is de laagste categorie binnen de wegenfuncties, zowel voor wat betreft binnen als buiten de bebouwde kom. Deze categorie wordt toegekend indien veel percelen/woningen direct toegankelijk zijn vanaf de rijbaan. Dit laatste is anders bij een gebiedsontsluitingsweg (snelheid 80 km/u) met parallelwegvoorziening (snelheid 60 km/u) voor de erfaansluitingen. Het wegprofiel van de Molenweg is circa 3,85 meter breed met in de bochten een 2 x 30 cm bermverharding middels grasbetonstenen. Vanwege dit smalle wegprofiel ligt de gemiddelde gereden snelheid op werkdagen rond de 48 km/u en in het weekeinde op 49 km/u, wat ruim onder de max. snelheid van 60 km/u ligt. Dit blijkt uit de satellietgegevens van navigatieaanbieder Tomtom.

Verkeersveiligheid

In Nederland wordt het principe gehanteerd dat een weg verkeersveilig is als de vorm, het gebruik en de functie in overeenstemming is met elkaar. De Molenweg sluit qua vorm en gebruik (een vermoedelijk lage intensiteit, maximumsnelheid van 60 km/u, asfaltverharding voor gemengd verkeer) aan bij de functie als erftoegangsweg in het buitengebied. De geringe veranderingen in de intensiteit door de komst van een nieuwe agrarische vestiging (zie hieronder), naast de aanwezigheid van een mini-camping (Molenweg 20) en een verkoopstalletje langs de weg (Molenweg 19) hebben geen invloed op de afwikkeling van het verkeer en de verkeersveiligheid.

Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie wordt normaliter bepaald met behulp van de CROW (publicatie 256). In dit geval dient deze deels op basis van inschattingen plaats te vinden aangezien er voor een agrarisch bedrijf geen landelijke normen bekend zijn. Voor een (bedrijfs)woning is aangesloten bij de CROW-norm, waarbij rekening is gehouden met het woonmilieutype 'landelijk wonen'. De verkeersgeneratienorm per wooneenheid bedraagt 7,4 motorvoertuigen per weekdagemaal. Voor het agrarisch bedrijf is uitgegaan van de volgende verkeersbewegingen: mestwagen, vrachtwagen voor ophalen oogst/gewassen, tractor voor bewerken agrarische gronden (zaaien, ploegen, sproeien etc.). Uitgegaan van een druk scenario zal de verkeersgeneratie afgerond 10 motorvoertuigen per weekdagemaal bedragen. Totaal opgeteld voor woning + bedrijf: $7,4 + 10 = 17,4$ motorvoertuigen per weekdagemaal. Deze zeer geringe verkeersgeneratie kan goed worden afgewikkeld op de huidige infrastructuur. Door CROW is op basis van de wegbreedte een inschatting gemaakt van de wegcapaciteit bij diverse breedtes. Bij een breedte van 3,85 bedraagt de capaciteit ongeveer 525 mvt/etm. Het waterschap schat in dat deze aantallen niet worden overschreden. Geconcludeerd wordt dat de verkeersafwikkeling de vestiging van een agrarisch bedrijf op het terrein Molenweg 19A niet in de weg staat.

Verdeling verkeer

Voor leveranciers en afnemers van het te vestigen bedrijf op het perceel Molenweg 19A is de meest voor de hand liggende route via de Molenweg komende vanaf de Provinciale weg N675 (wegvak Potjes – Nieuwvliet). Het landbouwverkeer zal ook via Molenweg, Antwerpenpolderweg rijden.

Dit deel van de zienswijzen geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

2.3 Anti-dubbeltelbepaling

De bouw van het agrarisch bedrijf wordt mogelijk gemaakt op basis van de ruimte voor ruimte regeling, dus de sloop en het weg bestemmen van detonerende bebouwing elders. Antidubbeltelbepaling is hier niet op van toepassing.

Al ware de anti dubbeltelbepaling op dit initiatief van toepassing: Het doel van de anti-dubbeltelbepaling is te voorkomen dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede maal mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren. De bouwlocatie behoorde voorheen echter niet tot een bouwvlak, waarop gebouwen waren toegestaan. Noch maakte het ooit onderdeel uit van een bouwvlak. Het bouwvlak op het perceel Molenweg 20, waarnaar reclamanten verwijzen, is intact gebleven (zowel de woning als de bebouwing ter plaatse vormt een geheel). Ook wordt er geen aansluiting gezocht bij dit bouwvlak.

Dit deel van de zienswijzen geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Reclamant 2

De provincie Zeeland/gemeente Sluis heeft juist in antwoord op deze problematiek haar Ruimte voor ruimte beleid ontwikkeld. Uitrui van ontwikkelingsmogelijkheden zorgt ervoor dat detonerende en niet meer bruikbare bedrijfsbebouwing kan worden gesloopt waarmee ruimtelijke kwaliteitswinst wordt gehaald.

Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Conclusie

De beide zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het plan.

Voorschriften

Aan de vergunning verbinden wij voorschriften. Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet de voorschriften naleven. Let op: wij maken u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van deze vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten zenden wij mee met het besluit en hebben wij als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

- overwegingen;
- voorschriften;
- aanvraagformulier met stempeldatum ontvangst d.d. 23 mei 2014;
- bestektekening woning blad 1;
- bestektekening woning blad 2;
- bestektekening woning blad 3;
- EPC-berekening woning;
- milieuprestatieberekening woning;
- verkennend bodemonderzoek;
- statische berekeningen funderingsconstructie woning;
- bestektekening bedrijfsloods blad 00;
- bestektekening bedrijfsloods blad 01;
- bestektekening bedrijfsloods blad 02;
- bestektekening bedrijfsloods blad 03;
- bestektekening bedrijfsloods blad 04;

- bestektekening bedrijfsloods blad 05;
- bestektekening bedrijfsloods blad 06;
- werktekening bedrijfsloods blad F-01;
- werktekening bedrijfsloods blad F-02;
- werktekening bedrijfsloods blad F-03;
- werktekening bedrijfsloods blad F-04;
- werktekening bedrijfsloods blad S-01;
- werktekening bedrijfsloods blad S-02;
- werktekening bedrijfsloods blad S-03;
- werktekening bedrijfsloods blad S-04;
- werktekening bedrijfsloods blad S-05;
- werktekening bedrijfsloods blad S-06;
- constructieafbeelding;
- statische berekeningen funderingsconstructie bedrijfsloods;
- Ruimtelijke onderbouwing;
- Landschappelijke inpassing;
- Materialen- en kleurenschema nieuwbouw bedrijfsloods;
- Aanmeldformulier watertoetsproces;
- Milieuregels uit het Activiteitenbesluit;
- Toelichting bij de milieuregels.

Beroepsclausule

De beschikking treedt in werking na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift.

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden binnen zes weken na de dag van de bekendmaking daarvan bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, Team Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda een beroepschrift indienen.

Het beroepschrift moet zijn ondertekend en dient ten minste te bevatten: de naam en adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden waarop het beroep rust. Zo mogelijk dient een kopie van het bestreden besluit bijgevoegd te worden.

Indien beroep wordt ingesteld kan tevens een voorlopige voorziening worden verzocht bij de voorzieningenrechter van genoemde rechtbank. Een voorlopige voorziening kan door de voorzieningenrechter worden getroffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Er wordt een griffierecht geheven.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd ter hoogte van **€ 11.179,78**. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u separaat een gespecificeerde nota. Bij deze nota vermelden wij op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Publicatie

Wij publiceren het besluit in het Zeeuws-Vlaams Advertentieblad en op de gemeentelijke webpagina.

Nadere informatie

Informatie over het besluit kunt u verkrijgen bij de afdeling Publiekszaken, cluster Vergunningen.

Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Bijgevoegde brochures:

- Brochure 'Een omgevingsvergunning ontvangen'.
- Brochure 'Aandachtspunten uitvoering activiteit (ver)bouwen'.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

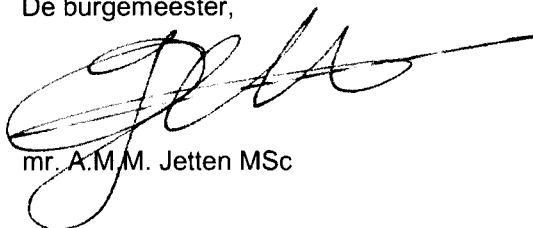


De secretaris,



S.I. de Kievit-Minnaert

De burgemeester,



mr. A.M.M. Jetten MSc

Overwegingen (behorende bij omgevingsvergunning UV-2014121).

Overwegingen

1. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing: Bestemmingsplan 'Buitengebied'.

2. Inhoudelijke beoordeling:

Relatie met bestemmingsplan 'Buitengebied':

Het betreffende perceel heeft de bestemming 'Agrarisch' echter zonder bouwvlak.

Het vestigen van een nieuw agrarisch bedrijf is daarom in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Afwijken van het bestemmingsplan 'Buitengebied':

In artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht is echter de mogelijkheid opgenomen tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor de uitvoering van een project, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

In artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a onder 3° is bepaald, dat zo'n omgevingsvergunning slechts kan worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Bedoelde ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij deze vergunning gevoegd.

Motivering voor afwijken van het bestemmingsplan 'Buitengebied':

In de ruimtelijke onderbouwing wordt uitgebreid ingegaan op de relatie met het gemeentelijk en provinciaal beleid. Aanvullend wordt het volgende opgemerkt. Afwijking zit hem in het toestaan van een nieuw agrarisch bouwvlak op een locatie waar tot nu toe geen agrarisch bouwvlak is gevestigd. Het Omgevingsplan Zeeland beperkt zich tot beleid op hoofdlijnen en de gemeenten daarbinnen meer ruimte biedt voor lokale afweging. Dit biedt ruimte om maatwerk te realiseren bij concrete initiatieven. Bij het verlenen van medewerking is uitgegaan van maatwerk op basis van het gemeentelijk en provinciaal beleid; 'ruimte voor ruimte', nieuwvestiging en landschappelijke inpassing.

Wat betreft 'ruimte voor ruimte' is regionaal onderzocht welke mogelijkheden er waren. Ter sanering was het bedrijf te Nieuw Namen in de gemeente Hulst beschikbaar. Door het saneren van deze locatie werd zowel op gebied van milieu als ruimtelijke uitstraling kwaliteitswinst geboekt. Op basis van maatwerk is de gesaneerde locatie gebruikt voor het realiseren van een nieuw agrarisch bouwvlak.

Wat betreft nieuwvestiging is gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot maatwerk. In uitzonderingssituaties wordt ruimte geboden voor de realisatie van een nieuw agrarisch bouwvlak. De 'ruimte voor ruimte' regeling zorgt hier voor de uitzonderingssituatie.

Wat betreft landschappelijke inpassing is aangesloten bij het gemeentelijk beleid voor erbeplanting uit het bestemmingsplan Buitengebied, de Richtlijn Erfbeplanting die is weergegeven in bijlage 11. Hierin is opgenomen dat maatwerk mogelijk is en dat met een beplantingsstrook van 5 meter kan worden volstaan indien het wordt goedgekeurd door een landschaps- en natuurdeskundige. Ter waarborging van de aanleg, behoud en onderhoud van het beplantingsplan is een anterieure overeenkomst afgesloten.

Voor de volgordelijkheid van de ontwikkeling is zorg gedragen dat de sloop van de opstallen aan de Zorgdijk te Nieuw Namen vooraf gegaan is aan de ontwikkeling van het nieuwe agrarische bouwvlak. Ook is het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Hulst voor de betreffende locatie gewijzigd. Over de uitwerking van de ontwikkeling is in het verleden diverse malen beleidsmatig overleg geweest met provincie en waterschap. Gebleken is dat het plan in overeenstemming is met de beleidsuitgangspunten van het omgevingsplan en ook voldoet aan de eisen van welstand.

In artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente, waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

De gemeenteraad van Sluis heeft in zijn vergadering van 23 november 2010 met toepassing van het derde lid van genoemd artikel 6.5 besloten, een algemene verklaring van geen bedenking af te geven. Dit raadsbesluit is met toepassing van artikel 3.40 van de Algemene Wet Bestuursrecht op 12 januari 2011 bekend gemaakt en dus in werking getreden.

Op grond van het vorenstaande wordt vastgesteld, dat er geen redenen zijn om aan het verzoek tot het verlenen van een omgevingsvergunning geen medewerking te verlenen.

Voorschriften (behorende bij omgevingsvergunning UV-2014121).

Welstand

1. De commissie doet de suggestie om de gevelbeplating rondom door te zetten, zoals bij de voorgevel.

Technisch

1. Volgens de Regeling omgevingsrecht artikel 2.7 lid 1 mag u de constructieberekeningen en constructietekeningen (van de woning en de loods) later indienen, maar uiterlijk 3 weken vóór het begin van de bouwwerkzaamheden. Met de uitvoering van de desbetreffende onderdelen mag geen aanvang worden gemaakt alvorens daaraan door het bestuur goedkeuring is gegeven. Het gaat om de volgende rapporten van de agrarische loods:
 - a. De door u ingediende constructieberekening is gedeeltelijk onjuist. De maximale unity check mag niet groter zijn dan 1. U past de berekening hierop aan;
 - b. De constructies van geprefabriceerde elementen zoals: fundering, balkonplaten, systeemvloeren, systeemdaken, systeemwanden, trappen en hekwerken, gevel- en dakbekledingen e.e.a. met inbegrip van bevestigingsmiddelen en sparringen.
2. Voordat u met de bouw begint, geeft de toezichthouder van de afdeling Handhaving en Openbare Werken van de gemeente Sluis de juiste plaats en rooilijn van de bouw aan. Bij het boren van de eerste palen is uw constructeur aanwezig op de bouwplaats.
3. Uiterlijk twee weken vóórdat u met de bouw begint, legt u een verankeringsplan van de dakbedekking in 2-voud ter goedkeuring voor aan het bouwtoezicht, dat voldoet aan het gestelde in de NPR 6708.
4. Bij gereedmelding overlegt u een erkende kwaliteitsverklaring van betreffende buitendeuren,-ramen en -kozijnen en soortgelijke onderdelen ter goedkeuring aan bouwen woningtoezicht, waaruit blijkt dat deze voldoen aan inbraakwerendheidsklasse SKG 2, volgens NEN 5087 en NEN 5096.
5. U scheidt het bouwafval in minimaal 5 fracties (hout, steen, metaal, chemisch afval en overig afval) U toont aan dat het afval in genoemde fracties is aangeboden en afgegeven bij een erkend afvalverwerkingstation.

Bouw-algemeen

1. U meldt uiterlijk vijf dagen tevoren het begin van de bouw.
2. U bouwt zoals aangegeven op de omgevingsvergunning en bijbehorende tekeningen en rapporten en bovendien volgens het Bouwbesluit, de Bouwverordening en alle nadere voorschriften waarnaar in die regelingen verwezen wordt.
3. U voorziet het bouwterrein van een doeltreffende afscheiding, tenzij de toezichthouder Handhaving en Openbare Werken van de gemeente Sluis dit niet nodig acht.
4. U voert het werk uit, zoals op de tekening in rood is aangegeven/gewijzigd.

Milieu/bodem

1. Het verkennend bodemonderzoek van Laboratorium "Zeeuws Vlaanderen" (Projectnr. 14A0358 Molenweg ong. te Zuidzande) geeft aan dat de locatie geschikt is voor voorgenomen gebruik. Het eventueel afvoeren van grond voert u uit conform het besluit bodemkwaliteit.